

Das Glanzlicht  
an der Waterfront.



BAURECHT Tücken des Schwarzbaus schwer durchschaubar

# Kopfweh durch Schwarzbau



„Am besten frühzeitig kommen“, raten Architekt **Martin Koczy** (re.) und Anwalt **Stephan Winklbauer**: Schwarzbau kann erhebliche finanzielle Folgen nach sich ziehen

Nach dem Kauf folgt die große Überraschung: Die Pläne stimmen nicht mit dem tatsächlichen Zustand überein. Das kommt öfter vor als vermutet, sagen Experten.

Da staunte das Ehepaar in der Wiener Innenstadt nicht schlecht, als es seine neue Wohnung gekauft hatte: Der Nachbar hatte über die Grundstücksgrenze hinweg eine Lüftungsleitung gelegt und in die dazwischenliegende Feuermauer Fenster eingebaut. Natürlich alles ohne Genehmigung, also im Schwarzbau. Der darauffolgende Prozess dauerte zwei Jahre. „Für das Ehepaar verzögerte sich der Baubeginn deswegen“, berichtet Martin Koczy, Geschäftsführer des Planers project-m.

Schwarzbau, das ist jede bauliche Veränderung, die nicht behördlich genehmigt wurde. Oft geht es um Mauern, die niedergerissen oder durchbrochen wurden, Leitungen, die durch fremde Einheiten geführt werden. „Die meisten glauben: ‚In meiner Wohnung mach ich, was ich will. Ich reiße die Wände ein,

die Wohnung gehört mir ja!“, sagt Koczy. Das stimme aber so nicht. Wer einen Dachboden kauft, ohne zu prüfen, ob ein Ausbau wirklich genehmigungsfähig ist, oder ein Haus kauft in der Annahme, er darf jedenfalls einen Keller einziehen, kann auf die Nase fallen: Wenn schon einreißen, dann nur mit Statiker und behördlicher Genehmigung.

## Nicht drauflosbauen

Wer das nicht befolgt, dem stehen Probleme ins Haus. Zum Beispiel, weil der Wert einer Immobilie im Wiederverkauf fällt, wenn sich herausstellt, dass ein Fertigstellungsbescheid fehlt. Oder weil ein Prozess ins Haus steht, wenn sich der Umbau erst nach Verkauf des Hauses als Schwarzbau herausstellt. Oder wenn sich herausstellt, dass die Terasse größer ist als genehmigt, nachdem das Haus eingestürzt ist – unter Umständen sieht die Versicherung einen Zusammenhang und weigert sich, zu zahlen.

Vier von fünf Projekten, die Martin Koczy betreut, haben das Problem, dass die Pläne nicht mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen. „Das verursacht die doppelte bis dreifache Arbeit.“ Zu Spitzenzeiten sind es zehn bis

zwölf Projekte pro Jahr. Er arbeitet mit Anwalt Stephan Winklbauer von Wilhelm Müller Rechtsanwälte zusammen, um gemeinsam technische und baurechtliche Probleme von Klienten zu lösen. „Am besten ist es natürlich, wenn die Kunden bereits zu uns kommen, bevor es ein Problem gibt, wenn sie sich also für ein Zinshaus interessieren und es anschauen wollen“, sagt Winklbauer. Manchmal ist das Problem offensichtlich: Wenn etwa in einer Wohnung ein Zimmer fehlt, weil der Nachbar es sich einverleibt hat.

## Experten fragen

Bei anderen Fällen ist das Problem für Laien nicht erkennbar. Daher sei es wichtig, schon bei der Auswahl Experten einzubeziehen. Denn nach der Unterzeichnung können Käufer zwar noch versuchen, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten, müssen sich aber auf langwieriges Prozessieren gefasst machen. Stellt sich zudem heraus, dass die nicht konsensmäßige Errichtung im Nachhinein nicht mehr genehmigbar ist, muss sie unter Umständen abgerissen werden.

MELANIE MANNER

melanie.manner@wirtschaftsblatt.at

## IMMO-TRENDS

Wer sich bereits eine Eigentumswohnung in der Wiener Innenstadt gesichert hat, hat Grund zur Freude: Nachfrage und Wert der Wohnungen innerhalb des Gürtels steigen. 3000 bis 5000 € pro Quadratmeter müssen Käufer derzeit dafür hinblättern, je nach Lage und Zustand des Objekts. Spitzenreiter ist der „In-Bezirk“ Neubau mit seinen exklusiven und gehobenen Angeboten. Außerhalb des Gürtels zeigt sich ein differenzierteres Bild: Das Nachfrage-Schlusslicht Simmering befindet sich auch preislich im Sinkflug; der zehnte Bezirk, ebenfalls im Beliebtheitsranking ganz unten zu finden, verzeichnete hingegen in den vergangenen Wochen eine Preissteigerung. Potenzial hat der 16. Bezirk – hier ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN

Angebotspreis in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche / November 2010 / inkl. Neubauten

### Bezirk / Preis

Wien	2903	13. Hietzing	3559
1. Innere Stadt	4786	14. Penzing	2376
2. Leopoldstadt	3495	15. Rudolfsheim-	1853
3. Landstraße	3095	Fünfhaus	2443
4. Wieden	4082	16. Ottakring	2566
5. Margareten	3032	17. Hernals	3894
6. Mariahilf	3605	18. Währing	4408
7. Neubau	4954	19. Döbling	2888
8. Josefstadt	3855	20. Brigittenau	2294
9. Alsergrund	4000	21. Floridsdorf	2856
10. Favoriten	1793	22. Donaustadt	2770
11. Simmering	1536	23. Liesing	